



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE CUERVA

Habiendo sido aprobada inicialmente la “Ordenanza municipal reguladora de la conservación de inmuebles, limpieza y vallado de solares” en el pleno ordinario del Ayuntamiento celebrado 8 de abril de 2021 y publicado el acuerdo inicial en el “Boletín Oficial” de la provincia de Toledo número 78, de fecha 27 de abril de 2021, y no habiéndose presentado alegaciones durante el periodo reglamentario para su presentación, en aplicación del artículo 49 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de Bases de Régimen Local, el acuerdo provisional de la Ordenanza queda elevado a definitivo y cuyo texto se reproduce íntegramente a continuación:

“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONSERVACIÓN DE INMUEBLES, LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES

PREÁMBULO

En base a lo dispuesto por los artículos 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y el artículo 5 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, modificada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local, por los que se realiza la potestad de los Ayuntamientos para intervenir en la actividad de los ciudadanos a través de los medios que en los mismos se establecen y, entre ellos, a través de la aprobación de las llamadas y, entre ellos, a través de la aprobación de las llamadas Ordenanzas de “Policía y Buen Gobierno”.

Y actuando en consecuencia a los mismos, el Ayuntamiento de Cuerva ha estimado la necesidad de proceder a regular de manera independiente, la obligación de la limpieza de solares, vallados y cerramientos en suelo urbano.

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES

Artículo 1. Principios inspiradores.

A los efectos de incardinación normativa, la regulación de esta Ordenanza atiende a los principios establecidos en los artículos 4 y 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y artículo 1 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955; a su vez del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Atendiendo a su vez a lo dispuesto por el Código Civil; las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cuerva.

Artículo 2. Objeto de la presente Ordenanza.

1. La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de las competencias del Ayuntamiento de Cuerva y dentro de su casco urbano, urbanización y polígono industrial de las condiciones que deben cumplir los solares y las parcelas en suelo urbano consolidado, y las parcelas en suelo no consolidado y urbanizable (si así se establece), siempre que estén en contacto con la vía pública.

2. Regular la obligación de cerramiento de parcelas y solares, y a su vez las condiciones y requisitos necesarios para la concesión de autorizaciones del vallado de terrenos en suelo urbano y en urbanizable en los casos que así se establezca.

3. Asimismo, utilizando como instrumento jurídico la presente Ordenanza, este Ayuntamiento intervendrá en la actividad de los/as ciudadanos/as, cuando exista peligro para la seguridad, salubridad y ornato público, con la finalidad de restablecer o conservar tales condiciones.

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

1. En lo relativo a la limpieza de los solares y parcelas, la presente Ordenanza será de aplicación a todos los solares y parcelas existentes dentro del límite de suelo urbano, para suelo urbano y urbanizable.

2. Los propietarios de solares deberán mantenerlos vallados, por razones de seguridad, salubridad y ornato público.

3. La obligación de vallar puede extenderse a terrenos no solares y fincas rústicas, por razones de seguridad y salubridad.

Artículo 4. Deberes de uso y conservación, y de adaptación a la estética urbana.

1. Los titulares de toda clase de terrenos deberán destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el Planeamiento Urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

2. De conformidad con lo establecido en los artículos 137 de T.R.L.O.T.A.U y artículo 63 de R.D.U., los titulares de solares y construcciones situados en el término municipal están obligados a atenderlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.



3. Las obligaciones de limpieza, vallado y ornato de las construcciones, previstas en esta ordenanza recaerán en:

a) Las/os propietarias/os.

b) Las/os usufructuarias/os y arrendatarias/os en lugar de propietaria/o, en este último caso, estará obligada/o a tolerar las obras de vallado.

c) Los titulares de la licencia.

4. En el supuesto de que una persona ostente el dominio directo de su solar y a otra el dominio útil, la obligación prevalecerá sobre aquella que tenga el dominio útil.

5. Las referencias que contiene esta ordenanza a propietario/a del local se entenderán hechas a los/as obligados/as consignados/as en este artículo.

6. En los supuestos de solares y parcelas, sobre los que pesen herencias aún no partidas y adjudicadas, bastará notificar a una de las personas herederas conocidas, considerándose a dichos efectos como representante de la comunidad hereditaria.

7. Las reglas anteriores serán de aplicación, igualmente, a las personas jurídicas.

8. El Ayuntamiento ejercerá la inspección de toda clase de parcelas, solares y terrenos que radiquen en el término municipal para comprobar el exacto cumplimiento de las condiciones exigibles anteriormente estipuladas.

Artículo 5. Conceptos referentes a las unidades del suelo.

A los efectos de la presente ordenanza, se entiende por solar, parcela, de acuerdo con lo dispuesto por la Disposición Preliminar T.R.L.O.T.A.U., punto 2, Unidades del suelo.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LA LIMPIEZA DE SOLARES Y PARCELAS

Artículo 6. Obligación de limpieza de solares y parcelas.

1. Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja las basuras o residuos a los solares y parcelas, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza.

2. Los solares y parcelas deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Queda prohibido como método de limpieza la quema de residuos en los solares y parcelas.

La limpieza de solares se realizará de manera mecánica o manual y en el caso de utilizar productos químicos deberá disponerse del carné de manipulador de productos fitosanitarios y no utilizar Glifosatos.

3. Los desmontes, terraplenes, vaciados, pozos, zanjas o cualquier tipo de desnivel deberá ser tratado de manera que no suponga un peligro potencial en ninguna circunstancia. Se mantendrán, asimismo, de manera que no acumulen agua o elementos insalubres.

No podrán efectuarse actuaciones sobre pozos de competencia de Confederaciones Hidrográficas, si previamente no son autorizados por las mismas.

4. Los solares y parcelas se desinfectarán, desinsectarán y desratizarán por empresa especializada cuando el Ayuntamiento así lo disponga, teniendo la obligación de presentar documentación que acredite la actuación, emitida por empresa debidamente autorizada al Ayuntamiento en caso de que sea requerida.

5. Los solares y parcelas no podrán tener instaladas vallas publicitarias, salvo que cuenten con autorización expresa municipal.

6. Se deberá llevar a cabo el desbroce de la parcela para evitar posibles riesgos de incendio que puedan afectar a parcelas colindantes o a la vía pública, debiendo eliminarse esta vegetación espontánea en la superficie correspondiente desde la linde con parcela, solar colindante o vía pública, hasta, como mínimo, los 5 metros lineales de la misma.

Artículo 7. Prohibición de arrojar basuras y otros residuos.

1. Está prohibido arrojar en los solares y parcelas basuras, escombros, mobiliario, electrodomésticos, restos vegetales, materiales de desechos, aceites, grasas y residuos peligrosos (uralita con amianto, neumáticos, aceites minerales, pinturas y barnices, pilas, baterías, etc.)

Dichos residuos deberán gestionarse en cumplimiento de las legislaciones sobre gestión de residuos vigentes.

2. Sin perjuicio de las acciones que correspondan conforme a derecho a propietarias/os de los solares contra los que arrojen tales residuos, los obligados regulados en el artículo 4 serán sancionados por el Ayuntamiento de conformidad con lo previsto en la presente ordenanza.

CAPÍTULO III. REGULACIÓN DEL ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 8. Definición del ámbito de aplicación de las construcciones.

La presente Ordenanza es de aplicación a las construcciones e instalaciones adscritas, no declaradas en ruina ni susceptibles, previo los trámites reglamentarios, de recibir tal declaración, en las que sea necesario reponer sus condiciones preexistentes de ornato, seguridad y salubridad, adecentando, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su aspecto exterior, a su estabilidad y a sus condiciones higiénico-sanitarias.

**Artículo 9. Ornato de las construcciones.**

Todas las edificaciones y construcciones en contacto con vía pública, deberán salvaguardar la estética urbana, manteniendo sus elementos de fachada, cornisas y faldones de cubierta con fachada a vía pública en correcto estado de conservación y respetando lo dispuesto por las Normas Subsidiarias, en lo referente a las condiciones estéticas. Asegurándose a la vez el mantenimiento de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato, de las mismas.

El Ayuntamiento, en caso de incumplimiento, podrá requerir su pintado, reparación de elementos dañados o cualquier otra actuación sin perjuicio de la respectiva licencia que deba solicitarse por el propietario, previo a la ejecución de la misma.

Artículo 10. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

1. Condiciones de seguridad.

Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

La estructura deberá conservarse de modo que garantice su resistencia, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

2. Condiciones de salubridad.

Deberán mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.

Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza suficiente para garantizar buenas condiciones higiénicas tanto en sus límites como en inmuebles aledaños. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y de partículas.

3. Condiciones de ornato.

Las fachadas de los elementos exteriores e interiores, medianeras, vallas y, cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Artículo 11. Construcciones e instalaciones fuera de ordenación.

Cuando el deber de mantenimiento señalado en los artículos anteriores recaiga sobre un edificio fuera de ordenación se estará a la regulación que, para dicho régimen jurídico, establece la legislación urbanística vigente y las Normas Subsidiarias de Cuerva.

CAPÍTULO IV. DEL VALLADO**Artículo 12. Definición de vallado.**

El vallado de un solar, es aquel acto constructivo, consistente en la ejecución de una obra menor exterior no permanente, que permite cerrar el solar evitando el paso a personas ajenas a la propiedad y a su vez impidiendo que pueda arrojar basura o residuos sólidos sobre él.

Artículo 13. Obligación de vallar los solares.

1. Al objeto de impedir en los solares el depósito incontrolado de basura, mobiliario, materiales y desperdicios en general, se establece la obligación de proceder al vallado en los términos establecidos en el artículo 4.2 de la presente Ordenanza.

2. Dicha obligación se configura independientemente de la que hace referencia a las vallas de protección encaminadas a cerrar los solares como medida de seguridad cuando se ejecutan obras de nueva planta o derribo cuyas características dependerán de la naturaleza de cada obra particular, siendo intervenidas y autorizadas por el Ayuntamiento simultáneamente con las obras a las que sirvan.

3. En lo restante deberá atenderse a lo indicado en el artículo 5 de esta Ordenanza.

4. Todos los propietarios o titulares de solares ubicados en el término municipal están obligados al cumplimiento puntual de la presente Ordenanza y de las disposiciones complementarias que en materia de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, dicte en cualquier momento la Alcaldía en el ejercicio de sus facultades.

5. En caso de copropiedad, la responsabilidad será solidaria, pudiendo el Ayuntamiento obligar al cumplimiento de la presente ordenanza a cualquiera de los copropietarios.

Artículo 15. Condiciones estéticas de vallado.

El vallado respetará las condiciones Estéticas establecidas en las Normas Subsidiarias para cada zona de Ordenanza.

**Artículo 16. Mantenimiento y reposición del vallado.**

1. Será igualmente obligación del propietario efectuar la reposición del vallado cuando por cualquier causa haya sufrido desperfectos o haya sido objeto de demolición total o parcial. La reposición se ajustará a las determinaciones de esta ordenanza.

2. Será obligación del propietario mantener el vallado en las condiciones de seguridad y ornato público. De la forma establecida por las condiciones estéticas marcadas por las Normas Subsidiarias vigentes.

Artículo 17. Materiales y altura máxima.

1. El cerramiento de solares a que se hace alusión en los artículos anteriores deberán efectuarse con arreglo a las características estipuladas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes, para cada zona de ordenanza.

2. El vallado nunca servirá como apoyo o soporte de elementos que confieran un alto impacto visual al entorno como tableros, chapas, placas, valla de espino, vidrios, pinchos, etc.

3. Los solares, deberán estar vallados a lo largo de la alineación fijada, respetando la fijada por el Plano de Alineaciones de las Normas Subsidiarias vigentes.

4. El Ayuntamiento justificadamente, podrá exigir asimismo que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la condición de solar.

Artículo 18. Licencias de vallado.

1. Los propietarios de solares están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos. El vallado de fincas urbanas se considera obra menor y está sujeto a previa licencia.

La solicitud de licencia, en modelo oficial, deberá ser acompañada del plano de situación del solar, así como los datos necesarios para acreditar la situación y dimensiones del terreno y del presupuesto estimado de la obra desglosándose separativamente en el mismo el de coste de mano de obra y la cuantía de los materiales.

2. Las licencias de vallado o cerramientos que se concedan siguiendo las normas establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio, en relación con la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, especificarán suficientemente las prohibiciones concretas en cada caso y las medidas correctoras que hubiera de aplicar en cada caso que procedieran.

3. La autorización de vallado o cerramiento se limita a los justos términos no entrañando autorización ni creando derecho alguno sobre el aprovechamiento urbanístico del terreno que se valla o cierra.

4. La licencia de vallado no implica el otorgamiento de licencia de segregación, parcelación o división de la parcela en ningún caso.

5. Se respetarán las servidumbres que puedan gravar el predio.

6. La licencia se entenderá concedida a salvo del derecho de propiedad, sin perjuicio de terceros y sin perjuicio de las autorizaciones que puedan ser exigidas por otras Administraciones.

7. En la solicitud de licencia el solicitante obligatoriamente, deberá indicar el plazo aproximado de inicio y de finalización de las obras.

Artículo 19. Impermeabilización de las medianeras colindantes.

Cuando se genere un solar por derribo de la edificación existente y esta operación deje a la vista medianera o parte de ellas sin protección frente a las humedades, el propietario del solar tendrá la obligación de impermeabilizarlos mediante los métodos constructivos adecuados.

CAPÍTULO IV. PROCEDIMIENTO, RÉGIMEN DE INSPECCIÓN Y SANCIONADOR**Artículo 20. Incumplimientos.**

Las responsabilidades derivadas del incumplimiento de las obligaciones señaladas en esta ordenanza serán exigibles no solo por los actos propios, sino también por los de aquellas personas de quien se deba responder.

Artículo 21. Inspección municipal.

1. El Ayuntamiento ostentará el control e inspección del estado de los solares ubicados en el término municipal y podrá obligar a su cumplimiento a las personas responsables, de acuerdo con las medidas correctoras que al efecto establezcan los Servicios Técnicos Municipales, así como las que puedan imponer otras Administración Públicas, en el ejercicio de su ámbito competencial.

El Alcalde o Concejal en quien delegue, a través de los servicios de inspección urbanística, ejercerá la inspección de los solares, las construcciones y las instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

2. El procedimiento se iniciará de oficio por la propia Administración Municipal, en virtud de la función inspectora y de comprobación, propia de su competencia, o a instancia de parte mediante la correspondiente denuncia. En lo no previsto en esta Ordenanza, se estará a lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo Común y Normas concordantes.



3. Toda persona natural o jurídica, podrá denunciar ante el Ayuntamiento cualquier infracción de la presente Ordenanza. De resultar temerariamente injustificada la denuncia, serán de cargo del denunciante los gastos que origine la inspección.

4. Los propietarios y los usuarios, por cualquier título, de los solares deberán permitir las inspecciones y comprobaciones señaladas en la presente Ordenanza.

Artículo 22. Incoación del expediente.

1. Los expedientes de limpieza/vallado/ total o parcial de solares y de ornato de construcciones podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo. 23. Requerimiento Individual.

1. Incoado el expediente y previo informe de los servicios técnicos municipales, por medio del Decreto de la Alcaldía se requerirá a los propietarios de solares y construcciones la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ordenanza.

La resolución indicará los requisitos de ejecución y plazo para la misma en proporción a la entidad de la actuación ordenada.

2. La Orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada pero no excluye la obligación del propietario de dotar a la actuación de la oportuna dirección técnica.

Artículo. 24. Incoación del expediente sancionador.

Transcurrido el plazo concedido para la ejecución de la actuación ordenada sin haber atendido al requerimiento, y sin perjuicio de la facultad de ejecución forzosa regulada en los artículos siguientes, se incoará expediente sancionador por infracción urbanística a efectos, previos los trámites pertinentes, de imposición de la correspondiente sanción, consistente en multa del 10 al 20 por 100 del valor de las operaciones u obras que sean necesarios realizar para subsanar las deficiencias correspondientes.

Artículo 25. Ejecución forzosa.

1. En el caso de no haber cumplimentado el requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento podrá usar la facultad de ejecución forzosa prevista en el art. 98 de la LRJPA para proceder a la limpieza y vallado del solar o a garantizar el ornato de una construcción.

2. A tal efecto, los Servicios Técnicos formularán presupuesto de las operaciones y obras necesarias de vallado u ornato del solar o construcción afectados por la ejecución forzosa, o en su caso, trasladaran presupuesto de limpieza de solar conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal de Limpieza de Solares vigente en el municipio.

3. Incoado el procedimiento de ejecución forzosa se notificará al interesado dándole audiencia por plazo de diez días, tanto del propósito de utilizar esta facultad como del presupuesto correspondiente, a fin de que puedan formularse alegaciones en el plazo citado.

4. La práctica del requerimiento formulado y la notificación del propósito de ejecución forzosa y del presupuesto señalado en el párrafo anterior podrá efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

Artículo 26. Resolución de ejecución forzosa.

1. Transcurrido el plazo de audiencia, por decreto de Alcaldía se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenará la ejecución subsidiaria de los trabajos de limpieza, vallado u ornato.

2. El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o personas que determine mediante adjudicación directa, sin que esa estrictamente necesario, teniendo en cuenta la urgencia en la consecución de los fines previstos en la presente Ordenanza, consultar, antes de realizar la adjudicación, a tres empresas, si ello es posible, capacitadas para la ejecución de las obras u operaciones.

Dicha adjudicación se efectuará con cargo a la partida correspondiente del presupuesto municipal y se concretará en su caso, en el decreto que ordene la ejecución subsidiaria.

El decreto de Alcaldía, será inmediatamente ejecutivo, sin perjuicio de los recursos que, en derecho, procedan.

3. Cuando fuere procedente se solicitará de la Autoridad Judicial, la autorización que contempla el artículo 87.2 de la ley Orgánica del Poder Judicial.

Artículo 27. Excepciones.

1. Se podrán eximir de la obligación de cerramiento a los propietarios de aquellos solares que por sus características especiales, de situación y utilización, no resulte aconsejable a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

2. En caso de realización subsidiaria de los trabajos de limpieza y/o cerramiento o ausencia manifiesta de sus propietarios, será potestad del Ayuntamiento el derribo del cerramiento de los solares de propiedad privada cuando por motivo de interés público, se haga necesario tal derribo para lograr el acceso.

3. Los Servicios Municipales imputarán a los propietarios los costos del derribo a que hace referencia el número 2 anterior, así como los de reconstrucción de la parte del cerramiento afectado.



4. Tratándose de fincas afectadas por el planeamiento urbanístico y mediando cesión de sus propietarios para uso público, zonas afectadas como vía pública o utilizadas como uso comunitario, el Ayuntamiento, una vez oídos los interesados, podrá hacerse cargo total o parcialmente del mantenimiento de las condiciones correctoras necesarias, en tanto no se lleve a término el uso efectivo previsto.

5. En el supuesto contemplado en el apartado 4 anterior, la Alcaldía, en ejercicio de sus facultades, resolverá de acuerdo con el interés ciudadano.

Artículo 28. Interpretación.

1. Las normas de la presente Ordenanza se aplicarán por analogía a los supuestos que no estén expresamente regulados y que, por su naturaleza, estén comprendidos en su ámbito de aplicación.

2. Los Servicios Municipales, después de escuchar a los interesados, establecerán la interpretación que estimen conveniente en las dudas que pudieran presentarse en la aplicación de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación Normativa

A partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la misma.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

Los solares que a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se encuentren afectados por ella, dispondrán de un plazo de dos meses para su adaptación, transcurrido el cual les será de aplicación la misma.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

1. Los procedimientos de autorizaciones iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se tramitarán y resolverán por la normativa vigente en el momento de la presentación de la solicitud.

2. Sin embargo, previamente a la resolución, el interesado podrá desistir de su solicitud y optar por la aplicación de la nueva normativa.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente ordenanza que consta de veintiocho artículos, una disposición derogatoria, dos disposiciones transitorias y una disposición final, entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, si hubiera alegaciones, en caso contrario se considerará aprobada definitivamente de forma táctica y publicado su texto completo en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo y transcurrido el plazo en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 reguladora de las bases del Régimen Local (LBRL)"

Cuerva, 19 de diciembre de 2025.–El Alcalde, Montserrat Rojas Ruiz.

N.º I.-6388